



ÅRSREDOVISNING 2021

HSB:s brf Sälen i Skellefteå

794700-1017

2021-07-01 - 2022-06-30

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s brf Sälen i Skellefteå, 794700-1017 får härmed avge årsredovisning för 2021-07-01 - 2022-06-30.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Sälen 1 och Uranus 5. På fastigheten har under 1948-1950 uppförts sju hus med adress Storgatan 105 A-B, 107 A-B, 109 A-B, Nygatan 108 A-B, 106 A-C, 111, 113 och innehåller 93 bostadsrättslägenheter, 7 lokaler, 34 carportplatser och 32 bilplatser. Föreningen har sitt säte i Skellefteå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina Försäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m2
1 rum och kök	6	212,5
2 rum och kök	38	2 094
3 rum och kök	37	2 705
4 rum och kök	12	1 150
Bostäder	93	6 161,5
Lokaler	6	272,5
Carport	34	
Bilplatser med motorvärmare.	34	
- Varav 8 med laddboxar för elbil		

Underhåll

De senaste åren har föreningen gjort följande underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten.

Gjorda underhåll och investeringar

1990	Parkering öster om 108	2010	Nya carportar med motorvärmarstyrning
1992	Om och tillbyggnad kök	2011	Ventilation 105-109
1992	Fasader 106-108	2011	Nya källarfönster
1993	Parkering med mv 111	2011	Renovering av tvättstugor och torkrum
1995	Nya fönster	2013	Ny el draget i vind, källare och i trapphus
1996	Stambyte, renovering badrum	2014	Relining under källarplattan
2001-2002	Renovering av balkonger	2015	Nytt tak ÖN 113
2003	Trapphusen målas om	2016	Nytt tak ÖN 111
2004	Skärmtak och hänggrännor	2017	Målning av källrutrymmen
2005	Fasader 105-109	2018	Dränering 106, 108 norra sidan
2006	Nya fönster på gamla Bibo	2018	Dränering 107 östra sidan
2007	Fasader 106-108	2019	Nya balkonger Sälen 1
2007	Rep föreningslokal	2019	Nya fjärrvärmväxlare
2008	Fastighetsboxar	2021	Nya inglasade balkonger på Uranus 3
2009	Ny ventilation 111-113	2022	Dränering Sälen 1, laddstolpar

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen samt genomför de den stadenliga besiktningen kontinuerligt.

Två förändringar har genomförts under året på grund av den nya byggnaden på Östra Nygatan 110. Dels dränering vid östra sidan av Storgatan 109, eftersom den ytan skulle asfalteras vid uppförandet av den nya byggnaden. Den tidigare arrenderade marken för parkeringar vid Korv-Ivars har också ersatts av nyetablering av parkeringsplatser med laddstolpar för e-bil vid Ö Nygatan 111. Markytan är inte färdigställd än, eftersom en konkurs tvingade Brf Sälen att byta entreprenör. Arbetet beräknas vara klart till våren.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast 2019-04-01 då de nya balkongerna satts upp. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2022-2023 beslutat om oförändrade årsavgifter fr o m 2021-07-01. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 761 kr/m².

Vid eventuell andrahandsupplåtelser tar föreningen ut en avgift av medlem på 350kr/mån.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Maria Eriksson	ordförande
Simon Vesterlund	ledamot
Torbjörn Lindholm	sekreterare
Janne Wikström	ledamot
Helen Eliasson	Vice ordförande
Erling Lindmark	miljöansvarig
Solveig Lindberg	utsedd av HSB Norr

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Simon Vesterlund, Torbjörn Lindholm, Janne Wikström och Maria Eriksson.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Maria Eriksson, Torbjörn Lindholm, Erling Lindmark och Janne Wikström, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Annika Bergman, med Gerth Wallin som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit vakant, åligger styrelsen att tillsätta ny valberedning.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Maria Eriksson samt Helen Eliasson som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-12-08. Inga motioner eller övriga frågor behandlades under stämman.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Tele 2
Kabel-TV	Tele 2
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Luleå energi/Skellefteå kraft
Fjärrvärme	Skellefteå Kraft
Förvaltaravtal	HSB Norr

Medlemsinformation

Under året har 8 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 132 (129) medlemmar varav HSB Norr utgör en. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt

	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning i tkr	5 055	4 990	4 926	4 697	4 628
Resultat efter fin.poster i tkr	108	246	-100	362	506
Årsavgifter bostäder, kr/m2	771	761	752	714	701
Driftskostnad, kr/m2	566	517	510	509	492
Låneskuld, kr/m2	4 688	4 806	4 374	4 460	2 677
Genomsnittlig ränta lån i %	1	1,1	1,3	1,4	1,8
Yttre underhållsfond, kr/m2	282	232	198	160	124
Sparande, kr/m2 totalyta *	158	193	186	158	161
Soliditet i %**	11	9	9	10	13

* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 30 164 676 kr. Under året har föreningen amorterat 756 352 kr, vilket motsvarar en amorteringstakt på 40 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	136 573	1 495 735	1 450 939	246 066
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2021-12-08			246 066	-246 066
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-		
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		317 000	-317 000	
Årets resultat				108 408
Vid årets slut	136 573	1 812 735	1 380 005	108 408

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

	<i>Belopp</i>
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	1 380 005
Årets resultat	108 408
Totalt att disponera	1 488 413

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **1 488 413**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-07-01- 2022-06-30</i>	<i>2020-07-01- 2021-06-30</i>
Nettoomsättning	2	5 054 504	4 989 646
Övriga rörelseintäkter	3	19 538	17 242
		<u>5 074 042</u>	<u>5 006 888</u>
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	4	-3 639 172	-3 331 368
Underhåll	5	-	-138 184
Övriga externa kostnader	6	-51 449	-45 735
Personalkostnader	7	-56 203	-64 440
Avskrivningar	8	-905 512	-860 085
		<u>-4 652 336</u>	<u>-4 439 812</u>
Rörelseresultat		421 706	567 076
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	196	235
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-313 495	-321 245
		<u>-313 299</u>	<u>-321 010</u>
Resultat efter finansiella poster		108 407	246 066
Årets resultat		108 408	246 066

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-06-30</i>	<i>2021-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11,20	33 874 267	34 184 105
Pågående nyanläggningar och förskott	12	304 018	68 719
		<u>34 178 285</u>	<u>34 252 824</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		34 178 785	34 253 324
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 764	964
Aktuell skattefordran		-	9 174
Avräkning HSB Norr ek för		1 073 892	1 091 264
Övriga fordringar	13	11 048	2 164
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	180 232	108 945
		<u>1 271 936</u>	<u>1 212 511</u>
Summa omsättningstillgångar		1 271 936	1 212 511
SUMMA TILLGÅNGAR		35 450 721	35 465 835

EGET KAPITAL OCH SKULDER***Eget kapital****Bundet eget kapital*

Inbetalda insatser	136 573	136 573
Yttre underhållsfond	1 812 735	1 495 735
	<u>1 949 308</u>	<u>1 632 308</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 380 005	1 450 939
Årets resultat	108 408	246 066
	<u>1 488 413</u>	<u>1 697 005</u>

Summa eget kapital**3 437 721** **3 329 313*****Långfristiga skulder***

Skulder till kreditinstitut	20 15	24 527 546	27 595 767
		<u>24 527 546</u>	<u>27 595 767</u>

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	16	5 637 130	3 325 261
Leverantörsskulder		836 550	217 761
Aktuell skatteskuld		3 308	-
Fond för inre underhåll	17	465 045	437 425
Övriga skulder	18	600	1 140
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	542 821	559 168
		<u>7 485 454</u>	<u>4 540 755</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**35 450 721** **35 465 835**

Not 1 Redovisnings- och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar på byggnader och markanläggningar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 1,7 % på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsår 2018-2019 har det skett en omklassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfallodatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

Fastighetsskatt/kommunal avgift

För flerbostadshus blir avgiften 1 519 kr/lgh för 2022, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

Skatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott som uppgår till 4 760 845 kr.

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan/budget. Detta är en förändring jämfört med tidigare år då stämman fattade beslut om reservering och disposition. Ändringen är baserad på ny tolkning av stadgarna.

Not 2 Nettoomsättning

	2021/2022	2020/2021
Avgifter	4 751 244	4 691 448
Hysesintäkter	324 915	310 894
Intäkter el	6 231	7 544
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	22 721	30 567
Intäkter gemensamhetsutrymmen	800	800
	5 105 911	5 041 253
<i>Avgår</i>		
Avsättning för fond för inre underhåll	-51 407	-51 407
Rabatter/Avdrag	-	-200
	5 054 504	4 989 646

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Uthyrning föreningslokal, andrahandsuthyrningar	19 538	17 242
	19 538	17 242

Not 4 Drift

	2021/2022	2020/2021
Fastighetsskötsel	487 952	474 564
Snöröjning och halkbekämpning	4 906	44 323
Reparationer	331 278	96 101
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	284 512	144 116
Uppvärmning	1 058 724	1 057 752
Vatten	388 128	387 782
Renhållning	245 092	202 233
Förvaltningskostnader	419 573	452 832
Försäkring	92 076	107 999
Fastighetsskatt/avgift	146 828	135 863
Kommunikation och media		
Datakommunikation	132 624	145 299
Kabel-TV	47 479	79 968
Övriga driftskostnader		2 536
	3 639 172	3 331 368

Not 5 Underhåll

	2021/2022	2020/2021
Utfört underhåll installationer	-	90 788
Utfört underhåll mark	-	47 396
	-	138 184

Not 6 Övriga externa kostnader

	2021/2022	2020/2021
Förbrukningsinventarier	5 601	4 572
Telefon och porto mm	5 602	6 396
Kundförluster	134	133
Inkassokostnader	360	-
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	5 687	2 208
Medlemskap HSB, medlemsaktiviteter	34 065	32 426
	51 449	45 735

Not 7 Personalkostnader

	2021/2022	2020/2021
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	42 150	47 500
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	3 500	3 000
Övriga personalkostnader	-	1 000
Sociala kostnader	10 553	12 940
	56 203	64 440

Not 8 Avskrivningar

	2021/2022	2020/2021
Byggnader	905 512	860 085
	905 512	860 085

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021/2022	2020/2021
Övriga ränteintäkter	196	235
	196	235

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021/2022	2020/2021
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	313 286	321 185
Övriga finansiella kostnader	209	60
	313 495	321 245

Not 11 Byggnader och mark

	2022-06-30	2021-06-30
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	52 778 380	47 843 281
-Årets anskaffningar, dränering Sälen 1	435 760	-
-Årets anskaffningar, laddstolpar	159 914	-
-Årets anskaffningar, Balkonger Uranus 5	-	4 935 099
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	53 374 054	52 778 380

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början	-18 784 775	-17 924 690
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-905 512	-860 085
Summa ackumulerade avskrivningar	-19 690 287	-18 784 775

Bokfört värde byggnader	33 683 767	33 993 605
Bokfört värde mark	190 500	190 500
Summa bokfört värde byggnader och mark	33 874 267	34 184 105

Taxeringsvärde byggnader:	45 241 000	34 752 000
Taxeringsvärde mark:	15 233 000	11 976 000

Not 12 Pågående nyanläggningar

	2022-06-30	2021-06-30
Vid årets början	68 719	529 198
Parkering, laddstolpar, el	235 299	-
Aktivering balkonger	-	-460 479
Redovisat värde vid årets slut	304 018	68 719

Not 13 Övriga fordringar

	2022-06-30	2021-06-30
Skattekonto	2 164	2 164
Momsfordran	8 884	-
	11 048	2 164

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Kabel tv, Bredband, medlemskap i HSB mm	180 105	108 945
Moms	127	-
	180 232	108 945

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2022-06-30	2021-06-30
Stadshypotek	2022-06-30	0,85	1 598 239	1 616 147
Stadshypotek	2025-03-01	0,93	2 550 475	2 577 975
Stadshypotek	2022-10-30	0,67	2 425 000	2 475 000
Stadshypotek	2022-06-30	0,85	970 000	1 120 670
Stadshypotek	2022-09-30	1,47	1 573 018	1 590 258
Stadshypotek	2024-10-30	0,77	2 784 780	2 814 884
Stadshypotek	2025-01-30	1,02	3 009 474	3 043 770
Stadshypotek	2023-09-01	0,81	1 247 500	1 397 500
Stadshypotek	2024-01-30	1,32	5 610 000	5 730 000
Stadshypotek	2024-06-01	1,10	5 640 000	5 760 000
Stadshypotek	2024-12-01	0,94	1 785 520	1 804 824
Stadshypotek	2022-10-30	0,67	970 670	990 000
Totala skulder på bokslutsdagen			30 164 676	30 921 028
Nästa års amortering			-756 352	-756 352
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-3 025 408	-3 025 408
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			26 382 916	27 139 268
Totala skulder på bokslutsdagen			30 164 676	30 921 028
Avgår kortfristig del			-5 637 130	-3 325 261
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			24 527 546	27 595 767

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-06-30	2021-06-30
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	756 352	756 352
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	4 880 778	2 568 909
	5 637 130	3 325 261

Not 17 Fond för inre underhåll

	2022-06-30	2021-06-30
Vid årets början	437 425	451 517
Årets avsättning	51 407	51 407
Uttag under året	-23 787	-65 499
	465 045	437 425

Not 18 Övriga skulder

	2022-06-30	2021-06-30
Skuld till HSB och Skeå kommun	600	1 140
	600	1 140

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Lön	45 650	-
Sociala avgifter	10 812	-
Räntor	21 638	24 732
Förutbetalda avgifter/hyror	390 023	411 387
Borevision	12 000	10 837
El	13 239	-
Fjärrvärme	41 381	-
Renhållning	4 360	-
arbeten juni 22	3 718	-
Fjärrvärme, el, styrelsearvoden	-	112 212
	542 821	559 168

Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022-06-30	2021-06-30
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	31 472 000	31 472 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	31 472 000	31 472 000

Eventalförpliktelser

Inga *Inga*

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Maria Eriksson

Janne Wikström

Simon Vesterlund

Helen Eliasson

Torbjörn Lindholm

Erling Lindmark

Solveig Lindberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Annika Bergman
Av föreningen vald revisor

Oscar Rosdahl
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Arsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt lag skyldig att upprätta en årsredovisning efter varje avslutat räkenskapsår och ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen äger förvaltningsberättelsen, styrelsen ska i den beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållande, det vill säga antalet medlemmar och eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll. Även väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret ska framgå, likaså viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Intäkterna minus kostnaderna blir årets vinst eller förlust. Överstiger intäkterna kostnaderna blir det ett positivt resultat och därmed en vinst. En bostadsrättsförening ska anpassa intäkterna så att de täcker föreningens kostnader och framtida underhåll och investeringar.

Balansräkningen

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar såsom fastigheter, mark och inventarier, samt omsättningstillgångar såsom kassa och bank, kortfristiga fordringar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet delas in i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll, samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat från tidigare år.

Noter

Noter går in på detalj på vad vissa viktiga poster i resultat- och balansräkningen innehåller. Not 1 består av redovisningsprinciper, där står det vilka principer och regler din bostadsrättsförening följer.

Personalkostnader

Anger om bostadsrättsföreningen har någon personal anställd och vad de förtroendevalda fått i arvode. Arvodet till förtroendevalda beslutas om på föreningsstämman.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen. De viktigaste är anläggningstillgångarna är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar

Avskrivningar är årets kostnad för nyttjandet av föreningens byggnader, markanläggningar och inventarier. Anskaffningsvärdet fördelas på tillgångens nyttjandeperiod och belastar resultatet med en kostnad, avskrivningar. I not avskrivningar framgår det aktuella årets avskrivning samt föregående år. I noten byggnader kan man se de ackumulerade avskrivningarna, totala avskrivningar, föreningen gjort under årets lopp på de anläggningstillgångar föreningen har kvar i sin ägo.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och kassa bank, värdepapper.

Långfristiga skulder

I huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år, såsom skatteskuld, leverantörsskulder. Hit klassas även amorterings för nästkommande år och fastighetslån som har konvertering året efter det aktuella bokslutsåret, även om föreningen har för avsikt att binda om lånet.

Yttre underhållsfond

Enligt stadgarna ska föreningen ha en underhållsplan. I enlighet med denna ska avsättningar till fonden göras årligen för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Användningen (återföring) från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. Detta är endast något bokföringsmässigt och inte riktiga pengar. Man sätter av en del av resultatet ett år för att kunna återföra det ett år då man gör underhåll och på så sätt jämna ut resultatet. Man sparar resultat för att använda i framtiden vid underhåll.

Inre underhållsfond

Avsättningen till inre underhållsfonden styrs av andelen. Styrelsen fattar beslut om avsättning till inre fond ska fortgå eller avslutas. Fondbehållningen i årsredovisningen visar behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavande.

Ställda säkerheter

Avser det säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom ett pantbrev uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

Revisionsberättelse

Revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Sälen i Skellefteå, org.nr. 7947001017

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Sälen i Skellefteå för perioden 210701-220630.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om

årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB brf Sälen i Skellefteå för perioden 210701-220630 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

.....
Oscar Rosdahl

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

.....
Annika Bergman

Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021 / 2022

Årsredovisning för 2021 / 2022 avseende HSB brf Sälen i Skellefteå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARIA ERIKSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-10-30 kl. 07:55:32



ERLING LINDMARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-11-02 kl. 19:15:11



TORBJÖRN LINDHOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-11-02 kl. 08:20:29



JANNE WIKSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-10-29 kl. 10:21:27



HELEN ELIASSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-10-30 kl. 09:15:57



SOLVEIG LINDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-10-30 kl. 14:23:41



SIMON VESTERLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-10-30 kl. 19:38:06



ANNIKA BERGMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-11-07 kl. 09:14:11



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-11-07 kl. 12:32:30



REVISIONSBERÄTTELSE 2021 / 2022

Revisionsberättelsen för 2021 / 2022 avseende HSB brf Sälen i Skellefteå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNIKA BERGMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-11-07 kl. 09:15:24



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-11-07 kl. 12:29:05



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.